



DC Office of the Tenant Advocate  
Johanna Shreve, Chief Tenant Advocate



DC Mayor's Office on Asian and Pacific Islander Affairs  
Soohyun "Julie" Koo, Director

## 华盛顿特区居民代表办公室

# 华盛顿特区居民权利法案

房客与房东之间的合约关系同时赋予了双方一定的权利与义务。房客至少应该按时交租，而房东至少要提供一个安全，体面和清洁的居住环境。长久以来，房东一直处于上风，而且相对容易从这段关系中获利。此外，房客的消费者身份也使其对房屋这一日常商品的供应，价格和质量产生着巨大的影响。这正是华盛顿特区颁布法令以帮助房客与房东交涉与维护住房供应，价格和质量的原因所在。

本项居民权力法案并非面面俱到，也不足以在您与房东产生纠纷时替代法律咨询。这只是一份让您了解特区居民权益的基本文件。除了房价管理外，以下列出的权利适用于本区所有租户。如果您不了解自己的权利或者无法维权，特区居民保护法将会祝您一臂之力！如有问题，请致电华盛顿特区居民代表办公室：202-719-6560，或登陆网站：[www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov)。

- 1. 房契：** 租赁关系不一定需要以书面形式达成。如果房契存在，房东必须给您一份拷贝和其他所有补充条款，以及一些特区房屋管理条例，包括关于租赁关系的条款。个别房契条款是不被允许的，比如房东对房屋维修的豁免权。在没征得您的同意前，房东不得修改契约。首期契约到期后，您可以改成一月一续租，维持原来的条款，无限期续租 (14 D.C.M.R. § § 101, 106 & 300-399)
- 2. 押金：** 房东必须将你支付的押金存放于有利息的户头内。房东必须告知您押金存放处和利率。在您搬离住所45天内，房东必须连本带利地返还押金或书面通知您抵消押金的正当理由。房东必须通知您退房检查的日期和具体时间。(14 D.C.M.R. § § 308-311)
- 3. 信息公开化：** 收到您的租房申请后，房东必须明确指出：a) 该住房的租金；b) 任何可能会影响租房的纠纷；c) 一切其它需要支付的费用及其截止日期；d) 该处住房是否收租金控制保护；e) 违反住房管理规定的报告；f) 不予返还款项，押金和利息的金额；g) 人和即将开展的改建工程；h) 注册在册的所有权和营业执照。在房客每年一次的要求下，房东必须公开过去三年内每次涨价的数目和原因。(D.C. Official Code § 42-3502.22)
- 4. 租金收据：** 房东必须向您提供每一笔支付款项的收据，除非交易是通过私人支票全数缴清的。收据必须标明付款原因和日期，以及有待付清的金额。(14 D.C.M.R. § 306)

**DC Office of the Tenant Advocate**  
Johanna Shreve, Chief Tenant Advocate

**DC Mayor's Office on Asian and Pacific Islander Affairs**  
Soohyun "Julie" Koo, Director

5. **租金保护**：除非出租房屋不受租金保护，否则房东只能在符合以下条件的情况下提高租金：a) 房屋所有人和经理人都具有正规注册的执照；b) 住房条件基本符合住房条令；c) 两次价格调整之间超过12个月；d) 对于老年及残疾房客涨幅不得超过居民消费物价指数(CPI)；e) 对于其他房客涨幅不得多于居民消费物价指数百分之二。超过d、e两条规定的增租必须得到房租管理负责人的同意。您有权获得一份超额增租申请，并且可以提出抗议。您也可以对过去三年内的任何一次增租提出抗议。
6. **住房条件**：房东必须确保您租住的空间和公共领域自您搬入起的安全与整洁，也就是房契和特区管理条例中所说的“待客保证”。房东必须保持您的公寓和楼内其他地点符合房屋管理条例，比如安全保障，无鼠、虫害，房间和设施能够正常使用，以及提供供暖、照明和通风。(14 D.C.M.R. § § 301 & 400-999)
7. **安谧享受**：房东可以进行必要的施工，但不能无理侵犯您的“安谧享受”。这项权利适用于一切改建项目和意在强迫您搬离的不当举动。(D.C. Official Code § 42-3402.10)
8. **歧视**：房东不得区别对待任何房客或受保护的求租者。歧视行为包括拒绝出租；恶意条款，不良环境，或厚此薄彼的待遇；制造敌对气氛；拒绝做出可以让房客提供平等地享受居住环境的合理改变。受保护的条件包括种族；年龄；残疾；婚姻状况；性取向；受家庭成员侵犯的受害者；收入来源（包括政府补助）等十余项。(D.C. Official Code § 2-1401.01 *et seq.*)
9. **报复行为**：房东不得在您运用法定权利后做出报复性的举动。这些行为包括非法夺回您所租住的空间，增长租金，取消服务，或增加您的义务。侵犯您的隐私，骚扰或拒绝退还押金也被视为报复。(D.C. Official Code § 42-3505.02)
10. **集会权**：房东不得干涉房客建立房客协会，组织会议，散发传单，公布信息，和允许非公寓住户的其他组织成员进出的权利。(D.C. Official Code § 42-3505.06)
11. **改建**：房东在没获得绝大多数住户的选票下不得将出租房改建成公共住宅或公寓楼。投票必须要在特区改建和销售负责人的公证下进行。(D.C. Official Code § 42-3402.02)
12. **销售**：在销售出租房之前，房东必须向您和其他房客提供购买该住所的机会。(D.C. Official Code § 42-3404.02)
13. **迁居协助**：如果您因为大规模的装修或改建，拆毁，或住房停用必须搬离，您有权从房东处得到搬迁的帮助。(D.C. Official Code § 42-3507)



**DC Office of the Tenant Advocate**  
Johanna Shreve, Chief Tenant Advocate



**DC Mayor's Office on Asian and Pacific Islander Affairs**  
Soohyun "Julie" Koo, Director

14. **驱逐**：房东只能在符合1985年的房屋租赁法第五款十条规定之一的情况下将您驱逐。比如，仅凭房契到期或出租方必须被提前收回是不足以将您驱逐的。就算理由充足，房东也不能“亲自执行搬离”，比如中断水电供应或换锁。房东必须遵循法律程序，给您一个书面通知（除非您不付房租，没签房契）；如果是因房契款项产生纠纷，应给予时间做出调整；给您与之对簿公堂的机会。最后，任何合同终止都需要法庭认证方可生效，且必须在美国法警部门规定的时间内和监督下执行。(D.C. Official Code § 42-3505.01)